

planaufstellende
Kommune:

**Stadt Naunhof
Markt 1
04683 Naunhof**



Projekt:

**5. Änderung des Bebauungsplans
„Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“**

Begründung zur Satzungsfassung

Erstellt:

Oktober 2024

Auftragnehmer:

büro.knoblich GmbH
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Zschepplin · Erkner · Zschortau



Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Bearbeiter:

B.Sc. A. Walter

Projekt-Nr.

23-085

geprüft:

Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3	Verfahren	6
3.1	Plangrundlage	6
3.2	Planungsverfahren	6
3.3	Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB.....	8
3.4	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren.....	15
4	Lage, Abgrenzung.....	16
5	Beschreibung des Plangebiets/Topographie.....	17
5.1	geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	18
6	Übergeordnete Planungen	20
6.1	Landes- und Regionalplanung	20
6.2	Flächennutzungsplan.....	21
7	Geplante Änderungen.....	22
7.1	zeichnerische Änderungen	22
7.2	Änderung textlicher Festsetzungen.....	28
8	Erschließung	31
9	Naturschutz und Landschaftspflege	31
10	Artenschutz	33
11	Hinweise	33
	Quellenverzeichnis.....	35

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 1:	Verfahrensschritte für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans ..	7
Tab. 2:	Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	8
Tab. 3:	Liste empfohlener Baumarten (nach BMU 2011)	32
Tab. 4:	Liste empfohlener Straucharten (nach BMU 2011)	33

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1:	Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans	6
Abb. 2:	Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof	17
Abb. 3:	naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)	18
Abb. 4:	räumliche Ausbreitung des Trinkwasserschutzgebiets (aus RAPIS, 2018)	19
Abb. 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	21
Abb. 6:	Auszug aus der 3. Änderung – private Grünflächen im WA 1 (unmaßstäblich).....	22
Abb. 7:	Auszug aus der 5. Änderung – private Grünflächen im WA 1 (unmaßstäblich).....	22
Abb. 8:	Auszug aus der 3. Änderung – private Grünflächen im WA 2 (unmaßstäblich).....	23

Abb. 9:	Auszug aus der 5. Änderung – private Grünflächen im WA 2 (unmaßstäblich).....	23
Abb. 10:	Auszug aus der 3. Änderung – Pflanzgebot im WA 2 (unmaßstäblich)	25
Abb. 11:	Auszug aus der 5. Änderung – Pflanzgebot im WA 2 (unmaßstäblich)	25
Abb. 12:	Auszug aus der 3. Änderung – Baufenster im WA 1 (unmaßstäblich).....	25
Abb. 13:	Auszug aus der 5. Änderung – Baufenster im WA 1 (unmaßstäblich).....	25
Abb. 14:	Auszug aus der 3. Änderung – Vollgeschosse im WA 1 (unmaßstäblich)	26
Abb. 15:	Auszug aus der 5. Änderung – Vollgeschosse im WA 1 (unmaßstäblich)	26
Abb. 16:	Auszug aus der 3. Änderung – Stellplätze (unmaßstäblich).....	27
Abb. 17:	Auszug aus der 5. Änderung – Stellplätze (unmaßstäblich).....	27
Abb. 18:	Auszug aus der 3. Änderung – Baugrenze im WA 5 (unmaßstäblich).....	28
Abb. 19:	Auszug aus der 5. Änderung – Baugrenze im WA 5 (unmaßstäblich).....	28

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Naunhof auf dem Gebiet des ehemaligen Betriebsgeländes des Beton- und Kieswerks Naunhof. Der Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ wurde am 09.06.2000 genehmigt und bot Naunhof die Chance, eine Altindustriefläche zu revitalisieren und langfristig in die Stadtentwicklung zu integrieren. Gleichzeitig sollte über eine verträglichere Nachnutzung, der durch jahrelange industrielle Nutzung bestehende schwerwiegende Eingriff in Natur und Landschaft erheblich gemindert werden. Bisher wurden vier Änderungsverfahren beispielsweise zur Reduzierung der baulichen Dichte, zur Integration einer Kita, zur Änderung der Zulässigkeiten und zur Anpassung der Erschließung durchgeführt. Das grundsätzliche Plan- und Erschließungskonzept blieb dabei jeweils unverändert.

Derzeit ist die Erschließung für die Neuerrichtung des dort geplanten Wohngebiets hergestellt, die ersten Bereiche der geplanten Wohngebiete, vor allem im Bereich des WA 3 und WA 4, sind bebaut. Die Herrichtung der Grünflächen innerhalb der Wohngebiete läuft ebenfalls. Die Nachnutzung des Altindustriestandortes ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ und die vier erfolgten Änderungen bereits planungsrechtlich gesichert, jedoch haben sich im Laufe der Zeit einige Parameter bzw. Rahmenbedingungen geändert, weswegen der bisher rechtskräftige Bebauungsplan mit Stand der 4. Änderung den an das Gebiet gestellten Anforderungen teilweise nicht mehr gerecht werden kann. Zudem haben sich aus heutiger Sicht im Laufe der Jahre Änderungen ergeben, die von der ursprünglichen Plankonzeption abweichen und einer sinnvollen Entwicklung in Teilen des Geltungsbereichs weiterhin entgegenstehen. Somit wird der Bebauungsplan mit der vorliegenden 5. Änderung an die gegenwärtigen und zukünftigen Entwicklungen angepasst, um eine Bebauung abschließend in allen Teilbereichen zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden 5. Änderung sollen folgende, wesentliche Änderungen vorgenommen werden:

- Klarstellende Festsetzung von privaten Grünflächen als allgemeines Wohngebiet angrenzend an die WA 1 und WA 2 und teilweise Festsetzung der ursprünglichen baulichen Restriktionen und grünordnerischen Festsetzungen auf diesen Flächen
- Rücknahme privater Grünflächen und des Pflanzgebots für eine Teil des WA 2 (FS 431/185)
- Anpassung von zwei Baufenstern im Bereich des WA 1
- Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse innerhalb des WA 1 von derzeit 3 auf 4 bei flächiger Einschränkung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) und Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 147,5 m üNNH zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit für haustechnische Anlagen
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets an der Planstraße B (Marmorweg) als Fläche für Stellplätze
- Anpassung der Baugrenzen für eine Teil des WA 4 (neu: WA 5) und Erhöhung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von derzeit 2 auf 3 bei flächiger Einschränkung des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) und Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 144,0 m üNNH zzgl. einer Überschreitungsmöglichkeit für haustechnische Anlagen
- Festsetzung einer Mindeststellplatzzahl im WA 1, WA 2 und WA 5 (2 je 3-Raumwohnung oder größer, sonst 1 Stellplatz)
- Integration des aktuellen Liegenschaftskatasters und geringfügige Anpassung zeichnerischer Festsetzungen an das tatsächliche Kataster
- Umstellung der Planzeichnung auf ein X-Plan-konformes Datenformat

Eine Erläuterung und zeichnerische Darstellung sowie eine Begründung erfolgt für jede einzelne Änderung im Kapitel „Geplante Änderungen“.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ wurde am 09.06.2000 genehmigt. Ziel war die Integration der brachliegenden Flächen in die städtebauliche Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet, bestehend aus drei Teilflächen (ca. 6 Hektar) und im Übrigen als Schwerpunkt des Wohnungsbaus für die Stadt Naunhof. Weitere Schwerpunkte der Ursprungsplanung waren das äußere und das innere Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet und das Ver- und Entsorgungskonzept. Für das Wohngebiet wurden Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Freiflächengestaltung sollte durch umfangreiche öffentliche Grün- und Wasserflächen erfolgen, die dem Gesamtgebiet einen grünen Charakter verleihen.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.06.2006 genehmigt und umfasste die Änderung der im WA 4 festgesetzten Bauweise von Doppelhäusern und Hausgruppen zu Einzel- und Doppelhäusern. Dadurch reduzierten sich die geplanten Wohneinheiten (WE) von 52 WE im Bereich des WA 4 auf nunmehr 40 WE, wodurch ein Auflockerungseffekt erzielt werden konnte und die Bebauungsdichte in diesem Bereich perspektivisch ca. 30 bis 35 % betrug.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasste eine 10.744 m² große Fläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets, auf der eine Kindertagesstätte zur wohnortnahen Versorgung des geplanten Wohngebiets verwirklicht werden sollte. Um den Standort langfristig für die Entwicklung der Kindertagesstätte sichern zu können, wurde eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Mit der 3. Änderung wurden in den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme von Tankstellen und Gartenbaubetrieben, sämtlich zulässige sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gemäß § 4 Abs 2 und 3 BauNVO zugelassen. Die als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1, GEe2 und GEe3) festgesetzten Flächen wurden als ein zusammenhängendes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung „Planstraße A“ entfiel. Die festgesetzte Sonderbaufläche in öffentlicher Grünfläche wurde als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung festgesetzt. Des Weiteren wurden die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 geringfügig vergrößert. Sämtliche im gültigen Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhaltebecken (ausgenommen RQ 2) entfielen und wurden durch öffentliche Grünflächen ersetzt (ausgenommen RQ 1 - durch private Grünfläche ersetzt). Die festgesetzten Wasserflächen und -läufe wurden durch private und öffentliche Grünflächen ersetzt. Die Ausdehnung der

öffentlichen Grünflächen wurde verkleinert und in den entsprechenden Bereichen durch private Grünflächen ersetzt.

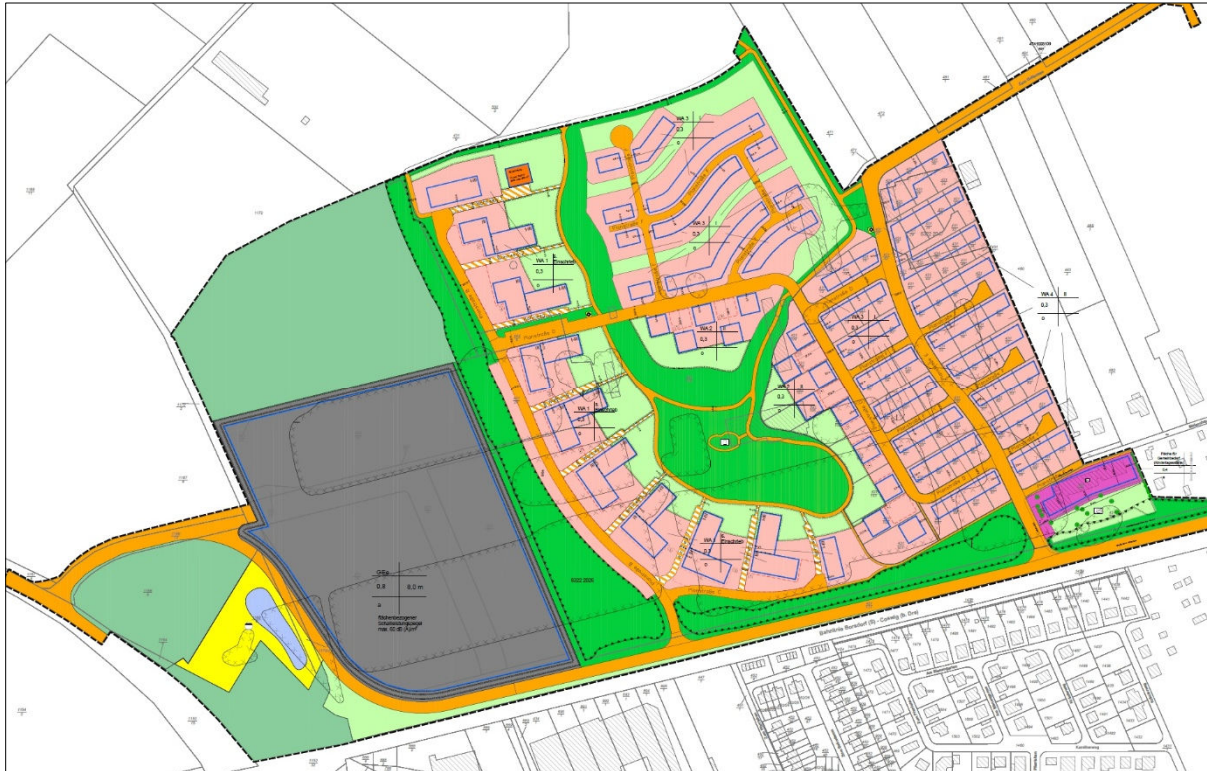


Abb. 1: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde im Bereich des WA 3 die Zahl der Vollgeschosse von derzeit einem auf zwei erhöht werden, im Bereich der Planstraße F eine private Verkehrsfläche ergänzt, im Bereich der Planstraße B zusätzlicher Raum für private Stellplätze geschaffen, im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein Weg entfernt, im WA 2 für 3 Baufelder die Baugrenze angepasst und im WA 1 und WA 2 auf die bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen verzichtet. Zusätzlich erfolgte zur besseren Erschließung von Anliegergrundstücken eine Verbreiterung der privaten Verkehrsfläche in Verlängerung der Planstraße D. Die 4. Änderung ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.09.2022 zur Rechtskraft gelangt.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Stadt Naunhof, Gemarkung Naunhof (Stand Januar 2024, bereitgestellt durch Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, GeoSN).

3.2 Planungsverfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB ist der gesetzgeberische Wille, Planungsvorhaben der Innenentwicklung zu erleichtern, um die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermindern und Planungsvorhaben insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst dabei, anknüpfend an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, Bebauungspläne, die „im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur“ (Rixner/Biedermann/Steger, 2014, § 13a Rn. 9) aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Naunhof innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die Flächen wurden in der Vergangenheit industriell und gewerblich als Beton- und Kieswerk genutzt, nach Stilllegung erfolgte die Umgestaltung des Areals als Wohn- und Gewerbestandort. Die dem Plankonzept zugrundeliegende Erschließung ist inzwischen hergestellt, in Teilbereichen der festgesetzten Wohngebiete ist eine Bebauung bereits erfolgt.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Es wird nach § 13a Abs. 1 S. 4 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es bestehen gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entsprechend anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB	24.04.2024

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Zeitraum/ Datum
2. Billigungs- und Beteiligungsbeschluss zum Entwurf		24.04.2024
3. Öffentliche Beteiligung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB	21.05.2024 bis 21.06.2024
4. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf des Bebauungsplans	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	21.05.2024 bis 21.06.2024
5. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, im Stadtrat im Rahmen einer umfassenden Abwägung und Abwägungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 S. 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB	
6. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	
7. Information der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über das Ergebnis der Abwägung zu den während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB	
8. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten des Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB	

3.3 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Tab. 2: Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB
(verwendete Farben: grün – keine Auswirkung, gelb – mittlere Auswirkung und rot – erhebliche Auswirkung)

Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“		
Merkmale des Bebauungsplans:	Umfang	
Größe des Geltungsbereichs der 5. Änderung des B-Plans:	8,16 ha	
Art der baulichen Nutzung: Geplante GRZ:	WA 0,3	
Wesentlich zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bebauungsplans:	ja	nein
Flächeninanspruchnahme Im Plangebiet erfolgte mit der Urfassung des Bebauungsplans im Geltungsbereich ein umfassender Rückbau alter Industrieanlagen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einer neuen Nutzung, hauptsächlich zum Wohnen, zugeführt werden. Somit werden bereits vorbelastete Flächen genutzt. Mit der aktuellen Änderung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, die Änderungen vollziehen sich vollständig innerhalb bereits überplanter Flächen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Versiegelung Mit der vorliegenden Änderung wird zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, diese war aber bereits Bestandteil der ursprünglichen Plankonzeption zur Umnutzung der ehemaligen Industrieflächen. Gleichzeitig erfolgt eine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Aufwertung zur Freiflächengestaltung, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.			
Entsiegung/Rückbau Der Rückbau der Industrieanlagen ist abgeschlossen, zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen ergeben sich im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans nicht.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodenabtrag Im Zuge der Umgestaltung wurde bereits eine Neumodellierung des Geländes vorgenommen, zusätzliche Maßnahmen ergeben sich aus der 5. Änderung nicht.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altlasten /Altlastenverdachtsflächen Die auf dem Gelände befindlichen Altlasten sind mit der abgeschlossenen Neumodellierung des Geländes so verwahrt, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ergeben. Es ergeben sich im Zuge der 5. Änderung keine zusätzlichen Maßnahmen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen Durch die mit der 5. Änderung vorbereitete Nachverdichtung kommt es vermutlich zu einem Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, im Vergleich zur Ursprungsplanung bleibt die bauliche Dichte hinter der ursprünglich angenommenen und bei der Planung der Verkehrsanlagen eingeplanten Dichte zurück. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte oder der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht zu rechnen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erhöhung Schadstoffemissionen Aus der möglichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet ergibt sich auch ein leichter Anstieg der Schadstoffemissionen durch die Fahrzeuge, die aber eine übliche Belastung für ein Wohngebiet nicht übersteigen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verringerung Verkehrsaufkommen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Aktive Lärmschutzmaßnahmen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veränderung / Querung von Gewässern		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oberflächenwasser Das Niederschlagswasser wird aufgrund der umfangreichen Altlasten gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Das auf den Frei- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Plangebiet. Im Zuge der 5. Änderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundwasserentnahmen / -absenkungen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	Ausmaß/ Bedeutung gegeben?	
		ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt Bedarf, Größe, Standort: Mit der 5. Änderung erfolgt die Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Ziel, eine mit der ursprünglichen Planfassung angestrebte bauliche Dichte in Teilen des Geltungsbereichs zu erreichen. Weitere Anpassungen erfolgen zur Anpassung an die aktuellen Anforderungen im Wohnungsbau. Das Plangebiet umfasst Flächen eines ehemaligen Industriestandorts, die Erschließungsanlagen sind weitgehend hergestellt. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,16 ha. Mit den Änderungen erfolgt keine Inanspruchnahme von Flächen und Ressourcen, die über das Maß der ursprünglichen Plankonzeption hinausgeht. Es handelt sich um eine Maßnahme, bei der keine Ressourcen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Die Planung setzt damit keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wie er in § 35 Abs.3 UVPG beschrieben ist.			
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen ja nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RP L-WS 2021)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof (FNP 2006)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Mit der 5. Änderung erfolgt eine Nachverdichtung, die bereits Bestandteil der ursprünglichen Plankonzeption und der dieser Konzeption zugrundeliegenden Bilanzierung gewesen ist. Das Gebiet ist voll erschlossen. Mit der erneuten Integration einer bereits geplanten grünordnerischen Maßnahme erfolgt eine Aufwertung der Grün- und Freiflächen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewahrt.			
	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		Ausmaß/ Bedeutung gegeben?	
			ja	nein
	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung - Ausnutzen der vorhandenen Erschließung - sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche <p>Der Bebauungsplan ist mit der 5. Änderung weiterhin aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Schutz von Ressourcen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boden Der Boden im Planungsgebiet ist durch die vormalige, industrielle Nutzung bereits anthropogen überprägt, im Zuge der Umnutzung der Flächen als Wohngebiet ergeben sich positive Effekte. - Versiegelung Mit der 5. Änderung werden zusätzliche Versiegelungen ermöglicht, die aber hinter den der ursprünglichen Plankonzeption und der dieser zugrundeliegenden ökologischen Bilanzierung zurückbleiben. - Wasser An den Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ergeben sich im Zuge der 5. Änderung keine Änderungen. - Altlasten Die auf dem Gelände befindlichen Altlasten sind mit der abgeschlossenen Neumodellierung des Geländes so verwahrt, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ergeben. Es ergeben sich im Zuge der 5. Änderung keine zusätzlichen Maßnahmen. <p>Im Vergleich zur Bestandssituation ergibt sich mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft.</p> <p>Im Bereich der 5. Änderung ist das Vorkommen geschützter Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aufgrund des derzeitigen Zustands als Baufeld und anhaltender Bautätigkeiten ausgeschlossen.</p>			
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	An den bisher festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sich im Zuge der 5. Änderung keine Änderungen. Durch die mit der 5. Änderung vorbereitete Nachverdichtung kommt es vermutlich zu einem Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, im Vergleich zur Ursprungsplanung bleibt die bauliche Dichte hinter der ursprünglich angenommenen und bei der Planung der Verkehrsanlagen eingeplanten Dichte zurück. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte oder der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewahrt, erhebliche Konflikte sind nicht erkennbar.			
	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		Ausmaß/ Bedeutung gegeben?	
			ja	nein
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen ja nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre. B-Plan beinhaltet / betrifft:			
	RL 2009/147/EG: Vogelschutzrichtlinie	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL)	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten ja nein	Einschätzung der Auswirkungen	
	Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die mit der Änderung vorbereiteten Eingriffe sind aktuell bereits zulässig, es erfolgen keine Festsetzungen, die über das Maß der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Plankonzeption hinausgehen.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen			
(a)	Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewahrt, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Im Vergleich zur Bestandssituation ergibt sich mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft. Im Bereich der 5. Änderung ist das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gem. Anhang IV FFH-RL aufgrund des derzeitigen Zustands als Baufeld und anhaltender Bautätigkeiten ausgeschlossen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
(c)	Boden Mit der vorliegenden Änderung wird zwar eine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht, diese war aber bereits	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

	Bestandteil der ursprünglichen Plankonzeption zur Umnutzung der ehemaligen Industrieflächen. Gleichzeitig erfolgt eine Aufwertung zur Freiflächengestaltung, die sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirkt.			
(d)	Wasser – Oberflächenwasser Im Gebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, auch auf umliegende Oberflächengewässer zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(e)	Wasser – Grundwasser Das Niederschlagswasser wird aufgrund der umfangreichen Altlasten gesammelt und dem örtlichen Kanalnetz zugeführt. Das auf den Frei- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser verbleibt im Plangebiet. Im Zuge der 5. Änderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Anforderungen an die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets werden auch im Zuge der 5. Änderung weiterhin eingehalten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(f)	Wasser –Hochwasser Das Plangebiet liegt außerhalb von durch Hochwasser betroffenen Gebieten, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(g)	Luft Aus der möglichen Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet ergibt sich auch ein leichter Anstieg der Schadstoffemissionen durch die Fahrzeuge, die aber eine übliche Belastung für ein Wohngebiet nicht übersteigen, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(h)	Klima Das Plangebiet verfügt über eine angemessene Begrünung mit einem erheblichen Freiflächenanteil, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(i)	Landschaft(sbild) Durch die Festsetzung maximaler Bauhöhen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vermeiden, es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(j)	Kultur- und sonstige Sachgüter Das Plangebiet liegt zwar in einem archäologischen Relevanzbereich, mit der erfolgten Herstellung der Erschließungsanlagen und der erfolgten Neumodellierung des Geländes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Baudenkmale sind nicht betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(k)	Wechselwirkungen Wechselwirkungen wurden im Rahmen der Schutzbetrachtung mit einbezogen. Außergewöhnliche Wechselwirkungen ergeben sich durch die 5. Änderung Vorhaben nicht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen			
	Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)				
(a)	Risikopotenzial des Standortes Mit der 5. Änderung erfolgt keine Vorbereitung von zusätzlichen Nutzungen, die geplanten und zulässigen Nutzungen werden nicht verändert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input checked="" type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich Die auf dem Gelände befindlichen Altlasten sind mit der abgeschlossenen Neumodellierung des Geländes so verwahrt, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen ergeben. Es ergeben sich im Zuge der 5. Änderung keine zusätzlichen Maßnahmen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen				
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen	
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten <i>wenn „ja“, dann weitere Prüfung:</i> <input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen				
2.6	folgende Gebiete:	Gebiet vorhanden		Einschätzung der Auswirkung	
		ja	nein		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den § 25 und § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes				
(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes			
(a)	Wasserschutzgebiet Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung werden im Zuge der 5. Änderung weiterhin eingehalten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Auswirkungen zu erwarten		Einschätzung der Auswirkungen
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind			
(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
(b)	Bodendenkmal Das Plangebiet liegt zwar in einem archäologischen Relevanzbereich, mit der erfolgten Herstellung der Erschließungsanlagen und der erfolgten Neumodellierung des Geländes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Baudenkmale sind nicht betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPg)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:				
Erhebliche Umweltwirkungen auf die Schutzgüter des UVPg sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Das B-Plangebiet ist bereits heute durch seine vormalige Nutzung als Industriestandort (Beton- und Kieswerk und den derzeitigen Zustand als Baufeld mit anhaltender Bautätigkeit stark anthropogen geprägt. Es handelt sich derzeit um Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund des derzeitigen Zustands und der anhaltenden Bautätigkeit nicht zu erwarten. Da im Zuge des Vorhabens keine wertvollen Gehölze oder hochwertige Biotopflächen beseitigt werden müssen sowie auch sonst keine naturschutz- oder artenschutzrechtlich relevanten Strukturen betroffen sind, kann von einer naturschutz- und artenschutzrechtlichen Verträglichkeit ausgegangen werden.				
Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:				
<input checked="" type="checkbox"/> Umweltprüfung nicht erforderlich				

Zu beachtende Auflagen / Vermeidungsmaßnahmen / Maßnahmen zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen:

Zur Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

☐ Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte:
entfällt

3.4 Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken sind in die Abwägung einzustellen und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Klarstellung:

Die textliche Festsetzung 5.2 zur Zulässigkeit von Nebenanlagen war ursprünglich nicht Bestandteil der 5. Änderung. Sie wird dahingehend redaktionell ergänzt, dass Stellplätze und Carports zukünftig neben der bereits erfolgten Zulassung in den WA 3 und WA 4 auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5 und somit in allen allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.

Begründung:

Die Festsetzung erfolgte mit dem Ziel, für die ursprünglich als größere Wohnanlagen mit mehreren Mehrfamilienhäusern geplanten Bereiche gemeinsame Flächen für Stellplätze zu schaffen, um eine gestreute Verteilung innerhalb der Grundstücke zu verhindern. Zwischenzeitlich hatte sich für die Bereiche des WA 2 ergeben, dass hier keine Entwicklung zusammenhängender Flächen durch einen oder mehrere Investoren erfolgt, sondern dass die Grundstücke geteilt und einzeln verkauft und bebaut werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden daraufhin die innerhalb der WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GSt) ersatzlos gestrichen. Dies geschah gemäß Begründung ausdrücklich, um eine flexiblere Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken zu erreichen. Innerhalb der WA 1 ist eine Realisierung der Stellplätze in Tiefgaragen und im Bereich der für Stellplätze festgesetzten Fläche nördlich des Marmorwegs vorgesehen, ergänzend sollen weitere Stellplätze entlang des Marmorwegs direkt südlich angrenzend entstehen. Für die Flächen innerhalb der WA 1 und der WA 2 sollte, einer flächensparenden Bauweise mit Blick auf die Restriktionen des Trinkwasserschutzgebiets folgend, somit explizit auch die Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht werden.

Ergänzung:

Die textliche Festsetzung 17.1 (Maßnahme G 1) wird dahingehend angepasst, dass künftig auch die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung zulässig ist und die zugrunde zu legende Maßnahmenfläche auf volle Hunderter zu runden ist und eine Mindestgröße von 100 Quadratmetern aufweisen muss.

Begründung:

Die festgesetzten Maßnahmenflächen entsprechen in ihrer Ausformung dem Plankonzept des Ursprungsbebauungsplans, welches städtebaulichen Zielstellungen folgt. Ziel war und ist die

Schaffung des Grünstadtcharakters, in den Bereichen der WA 1 und WA 2 neben den angrenzenden öffentlichen Grünflächen auch auf den Grundstücken selbst im Bereich der vormals privaten Grünflächen (3. Änderung), aktuell Flächen mit Pflanzgebot und Maßnahme G 1. Dabei wird mit der Maßnahme nicht nur das Ziel einer Anpflanzung verfolgt, es erfolgt über den teilweisen Ausschluss von Erschließungs- und Nebenanlagen auch eine Freihaltung dieser Bereiche von Bebauung und Versiegelung. Der Flächenzuschnitt ergibt sich dabei aus Lage und Zuschnitt der angrenzenden Grundstücke zu den öffentlichen Bereichen und ist standortgebunden. Da sich aber aus der erfolgten Grundstücksteilung Grenzfälle ergeben, die die Umsetzung der Maßnahme auf einzelnen Grundstücken erschweren könnten, werden dem Gebot der Konfliktlösung bzw. -minderung folgend, einzelne gezielte Ergänzungen in der Formulierung der Maßnahmenfestsetzung G 1 vorgenommen. Im Ergebnis werden die der Maßnahme zugrundeliegende Intention und das Maßnahmenziel nicht wesentlich verändert, die angestrebte Durchgrünung des Plangebiets, hier im Grenzbereich zwischen privaten Grünflächen und der öffentlichen Grünfläche im Kernbereich des Gebiets ist auch mit der modifizierten und präzisierten Festsetzung sichergestellt.

Hinweise:

In der Begründung werden Hinweise zur Erschließung der Baugebiete (Schmutz- und Regenwasser und zu ggf. erforderlichen Umverlegungen von Bestandsleitungen (Strom, Wasser) ergänzt. Zudem erfolgt eine Anpassung im Kapitel Landes- und Regionalplanung zur gewerblichen Entwicklung.

4 Lage, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Naunhof im Landkreis Leipzig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Naunhof, zwischen der dort westlich verlaufenden Bahnstrecke Borsdorf – Coswig und dem östlich angrenzenden Grillensee auf dem Gelände des ehemaligen Beton- und Kieswerkes. Die 5. Änderung umfasst dabei die Bereiche des allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 und Teile des WA 4 sowie angrenzende Verkehrs- und Grünflächen zur sinnvollen Abgrenzung und Abrundung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 431/24, 431/25, 431/26, 431/28, 431/29, 431/30, 431/31, 431/32, 431/33, 431/34, 431/35, 431/36, 431/37, 431/38, 431/39, 431/40, 431/41, 431/42, 431/43, 431/44, 431/45, 431/46, 431/47, 431/103, 431/104, 431/105, 431/106, 431/107, 431/108, 431/109, 431/119, 431/120, 431/121, 431/122, 431/134, 431/135 (tw.), 431/136, 431/137, 431/138, 431/146 (tw.), 431/148, 431/149, 431/150, 431/151, 431/152, 431/153, 431/154, 431/155, 431/156, 431/157, 431/158, 431/159, 431/165, 431/166, 431/167, 431/168, 431/169, 431/176, 431/177, 431/185, 431/186, 431/187, 431/188, 431/189 und 444/8 der Gemarkung Naunhof, auf einer Fläche von ca. 8,16 ha.

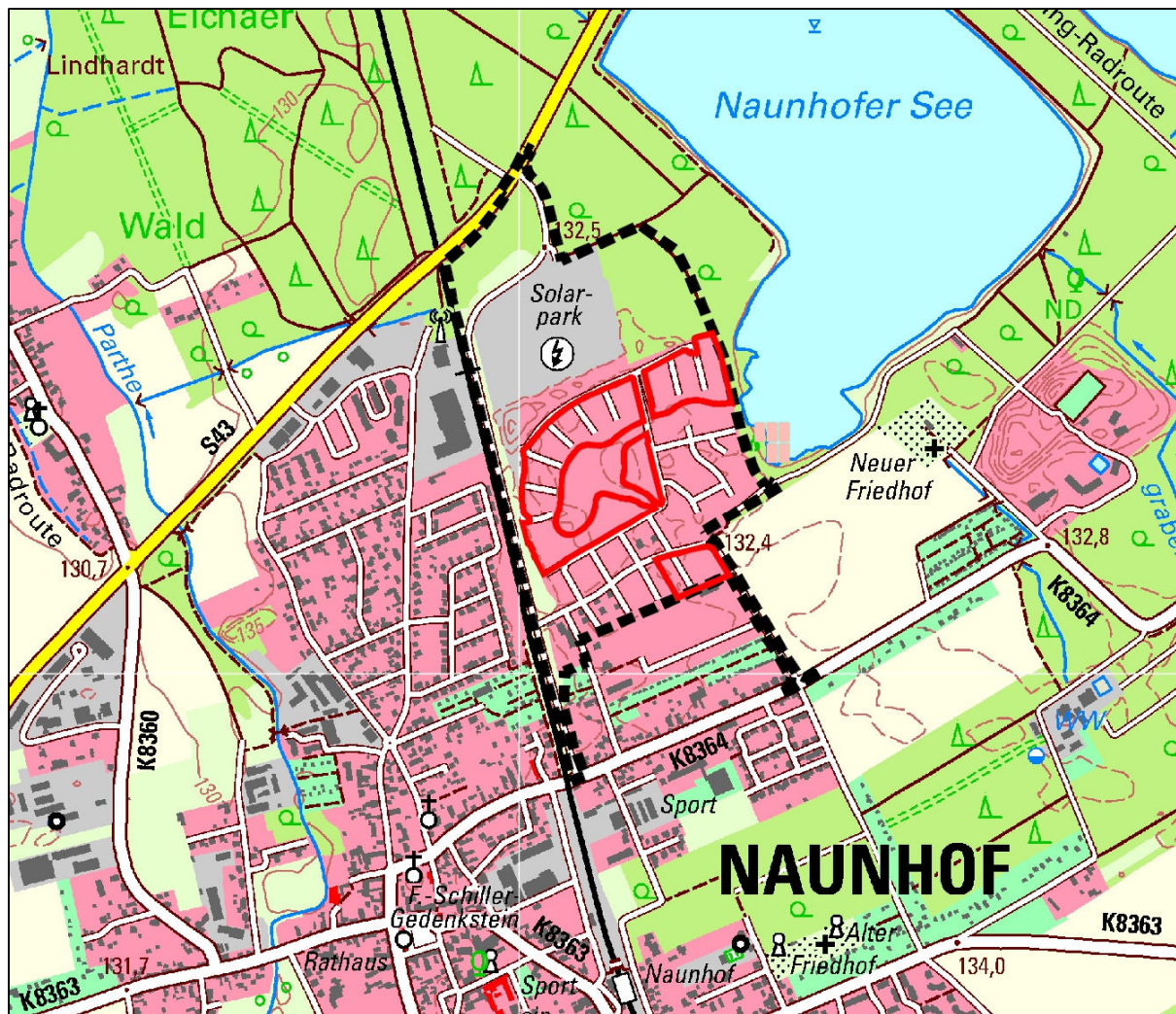


Abb. 2: Lage des Plangebiets in der Stadt Naunhof
(aus RAPIS 2024, nicht maßstäblich)



räumlicher Geltungsbereich der 5. Änderung



räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

5 Beschreibung des Plangebiets/Topographie

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ mit Stand der 4. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 40 Hektar im Norden der Stadt Naunhof zwischen Straße des 9. November und Grillensee.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans weist einen unterschiedlichen Entwicklungsstand auf. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mit ihren angrenzenden Grünflächen fast vollständig hergestellt. Der Bereich des Gewerbegebiets ist mit einer Photovoltaikanlage bebaut, die Waldflächen sind als solche vorhanden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich eine Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenanlagen. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Bereiche WA 3 und WA 4 (außerhalb des in die vorliegende Änderung einbezogenen Bereichs) nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. In den Bereichen des WA 2 und WA 3 sind erste Bauvorhaben errichtet. Die Geh- und Radwege sind teilweise hergestellt, die öffentlichen

Grünflächen zwischen den Wohngebieten ebenfalls. Die übrigen Bereiche des WA 1 stellen sich derzeit als unbebautes, teilweise modelliertes Gelände ohne Bewuchs dar.

Das Gebiet grenzt im Norden an Waldflächen sowie den Grillensee im Osten. Westlich des Plangebiets befinden sich hinter der Straße des 9. November und der Bahnstrecke Einzelhandelsbetriebe sowie Wohngebiete und Kleingartenanlagen, die sich auch südlich an das Gebiet anschließen. Die direkt angrenzenden Flächen südöstlicher Richtung werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den Marmorweg und die Straße zum Grillensee, ausgehend von der Straße des 9. November und der Wurzener Straße.

5.1 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Der Geltungsbereich (Abb. 2) befindet sich im Wesentlichen nicht im Bereich ausgewiesener Schutzgebiete gemäß BNatSchG und SächsNatSchG. Nordöstlich, direkt an das Plangebiet anschließend, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“. Dadurch, dass die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in diesem Bereich identisch sind, ist von keiner nachteiligen bzw. der über das bereits vorhandene Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in der Schutzgebietsverordnung formulierten Schutz- und Erhaltungsziele auszugehen.

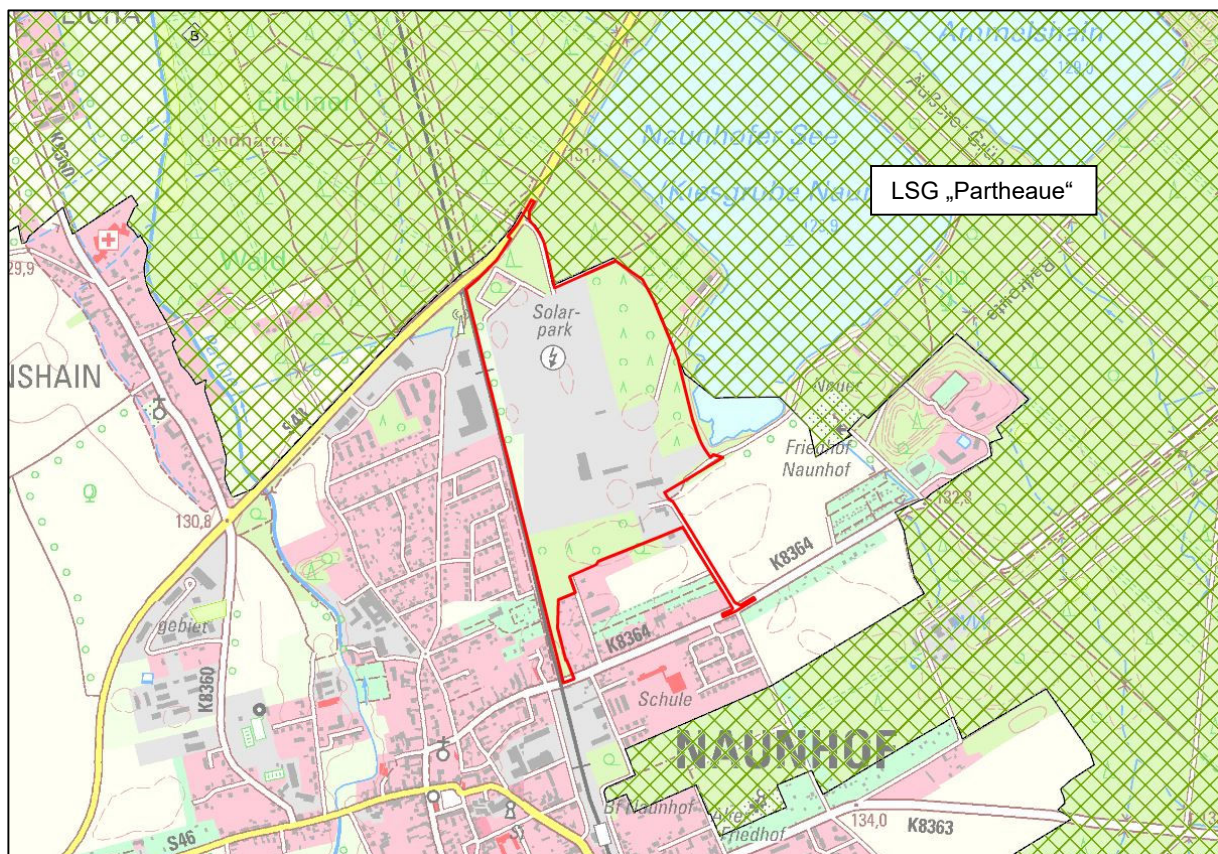


Abb. 3: naturschutzrechtliche Gegebenheiten (aus RAPIS, 2018)

räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 4. Änderung

Gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Allerdings befindet sich das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A der Grundwasserfassung Naunhof I und II. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A sind die Verordnung des Landkreises Muldentalkreis zur Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof I und Naunhof II (2001) sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 zu beachten.

Es wird angemerkt, dass gemäß Trinkwasserschutzgebietsverordnung Bebauungspläne in der Trinkwasserschutzzone III A nur mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ohne Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässig sind, was bei der Aufstellung des Bebauungsplans und seiner bisher erfolgten Änderungen berücksichtigt wurde.

Generell ist in der TWSZ III A das Grundwasser vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, zu schützen. Die Grundwasserüberdeckung ist weitgehend zu erhalten, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu minimieren. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind als Hinweise auf der Planzeichnung aufgelistet.

Die zum Schutz des Grundwassers im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

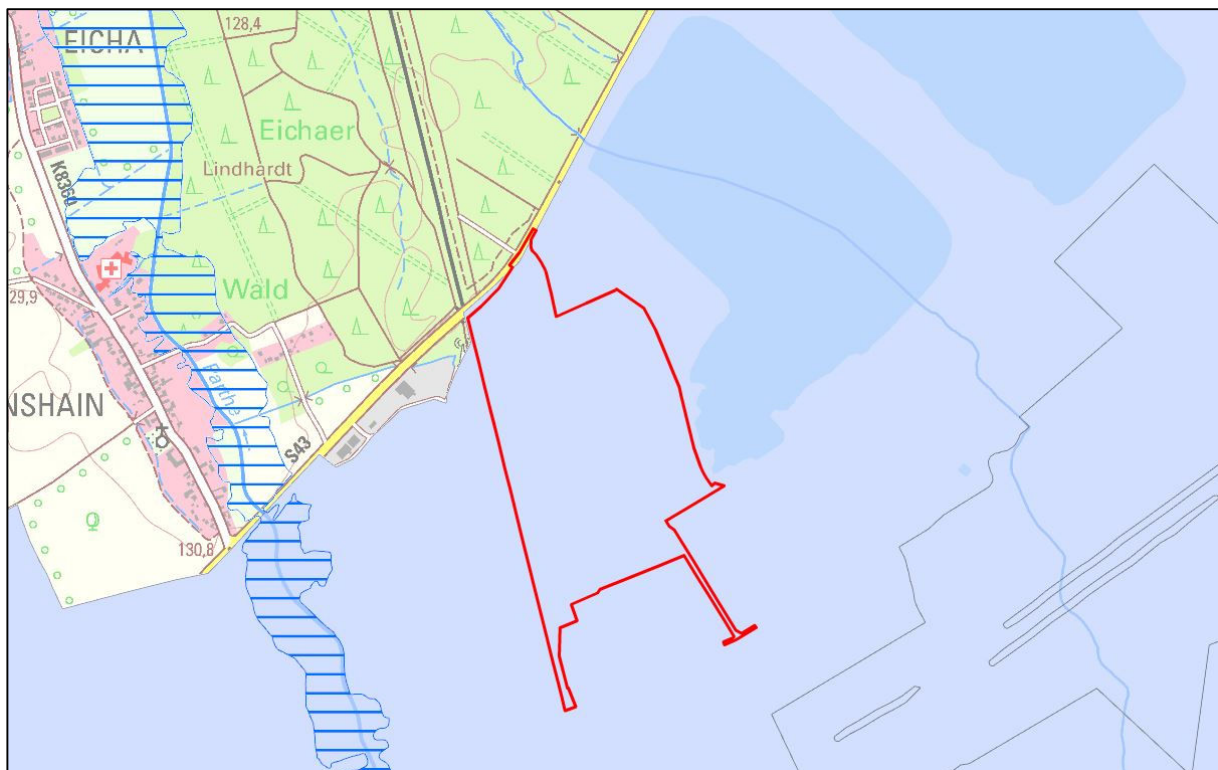


Abb. 4: räumliche Ausbreitung des Trinkwasserschutzgebiets (aus RAPIS, 2018)

 räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 4. Änderung

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Landes- und Regionalplanung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPLW 2021)

Auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) wird die Stadt Naunhof als Verdichtungsraum ohne zentralörtliche Funktionen dargestellt. Gemäß Grundsatz G 1.2.1 sollen die Potenziale der Verdichtungsräume für die Entwicklung des gesamten Landes bei einer gleichzeitigen Ressourcenschonung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme gesichert werden. Durch die Nachnutzung der Flächen des ehemaligen Beton- und Kieswerks wird den Grundsätzen der Ressourcenschonung entsprochen. Somit wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke gemäß Grundsatz G 2.2.1.1 vermindert und eine brachgefallene Industriebrache gemäß Ziel Z 2.2.1.7 wieder einer baulichen Nutzung zugeführt.

Zugleich wird dem Ziel 2.2.1.7 des LEP 2013 entsprochen, nachdem brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen.

Des Weiteren trägt die Revitalisierung des Standortes zur Wirtschaftsentwicklung der Stadt Naunhof bei und entspricht damit dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013 wonach die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestände geschaffen werden sollen und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. Dabei bezieht sich die gewerbliche Entwicklung aufgrund einer bedingten Festsetzung auf den Zeitraum nach dem 01.01.2035.

Die Stadt Naunhof gehört zur Planungsregion Westsachsen. Der Regionalplan Westsachsen (RPWS 2021) weist das Gebiet bezüglich der Raumstruktur als Grundzentrum im Verdichtungsraum aus, welcher mit Großpösna im zentralörtlichen Verbund steht. Grundzentren sind als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken (Z 1.3.8). Die Stadt Naunhof erfüllt die Kriterien als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ und die Voraussetzungen eines Ausflugsortes nach § 7 Abs. 2 SächsLadÖffG welche mit dem Ziel 1.4.3 der Regionalplanung gesichert wird. Ferner liegt das Stadtgebiet auf einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse, welche gem. Z 1.5.1 u.a. vorrangig der konzentrierten Nutzung für Infrastruktur, Wohnen, Gewerbe und öffentliche Versorgungseinrichtungen dienen.

Als Zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern ist das Stadtgebiet entsprechend der Ziele der Siedlungsentwicklung zu entwickeln. Dabei ist gem. Z 2.2.1.2 bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben und auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft hinzuwirken. Ferner soll gem. Z 2.2.1.7 die Bauleitplanung der

Gemeinden eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen und einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

Dem Grundsatz G 4.1.3.1 bodenverbrauchenden Nutzungen auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken, auch etwa durch die Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, wird mit der Nachnutzung der Flächen des Beton- und Kieswerks wird dem Bodenschutz Rechnung getragen.

Des Weiteren kommt die Gemeinde dem Ziel 2.3.1.3 des RPWS 2021 nach, wonach vor Neuausweisung industrielle und gewerbliche Altstandorte nachgenutzt werden, indem eine Fläche des ehemaligen Beton- und Kieswerks für die Wohn- und Gewerbeentwicklung genutzt wird. Dabei bezieht sich die gewerbliche Entwicklung aufgrund einer bedingten Festsetzung auf den Zeitraum nach dem 01.01.2035. Aufgrund der Nachnutzung einer ehemaligen Industriefläche sind hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts zu erwarten.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Naunhof und der Gemeinden Belgershain und Parthenstein (genehmigt 27.06.2006, bekannt gemacht und damit wirksam 14.07.2006) wird das Plangebiet, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Stand der 4. Änderung überwiegend als Wohnbaufläche mit Grünachsen und Wasserfläche sowie als Gewerbegebiet und Waldfläche dargestellt.

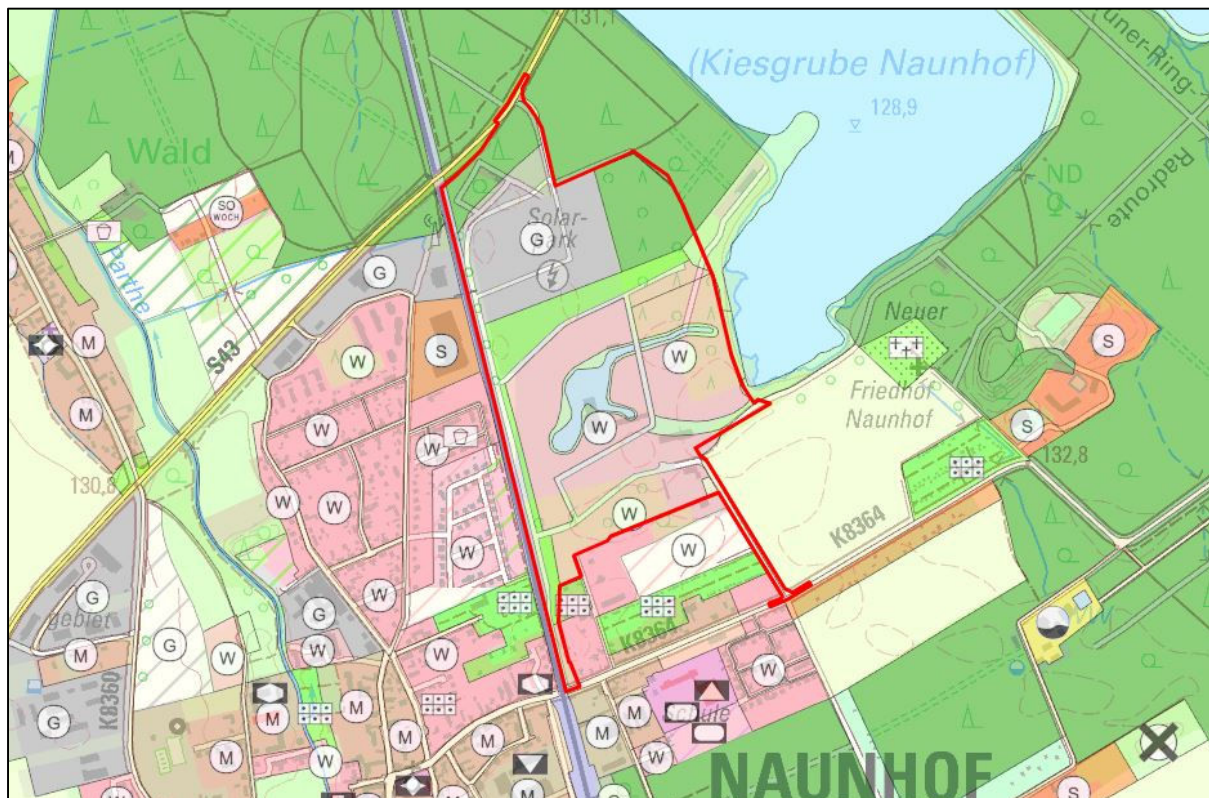


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (RAPIS, 2021, nicht maßstäblich)

räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 4. Änderung

Da mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen der festgesetzten Nutzungen und Baugebiete erfolgt, die nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen, ist der Bebauungsplan auch mit dem Stand der 5. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft, eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

7 Geplante Änderungen

Gegenüber der derzeit rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans sind folgende Änderungen vorgesehen:

7.1 zeichnerische Änderungen

1. *Die angrenzend an die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten privaten Grünflächen werden in das jeweilige allgemeine Wohngebiet integriert.*

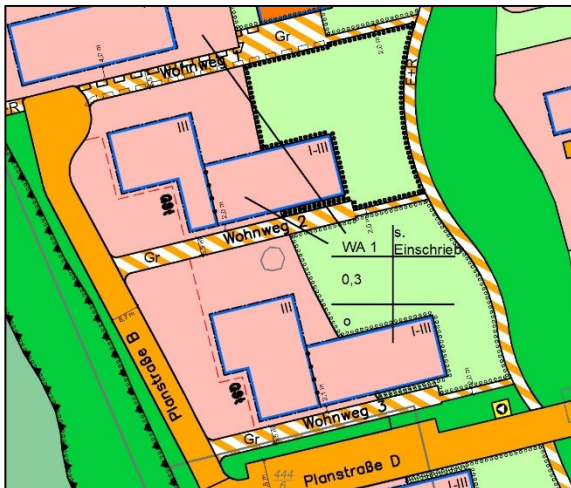


Abb. 6: Auszug aus der 3. Änderung – private Grünflächen im WA 1 (unmaßstäblich)

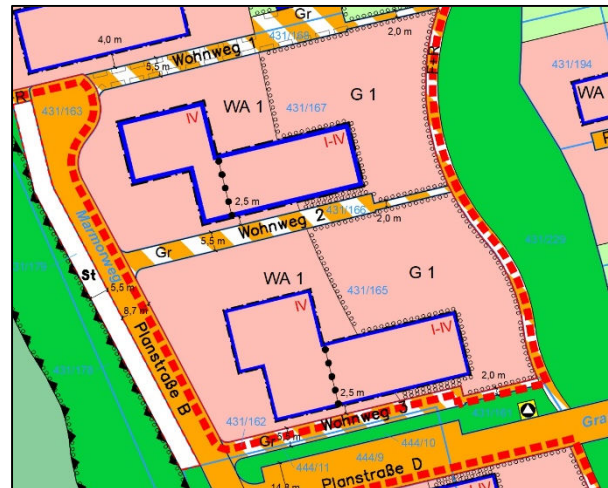


Abb. 7: Auszug aus der 5. Änderung – private Grünflächen im WA 1 (unmaßstäblich)

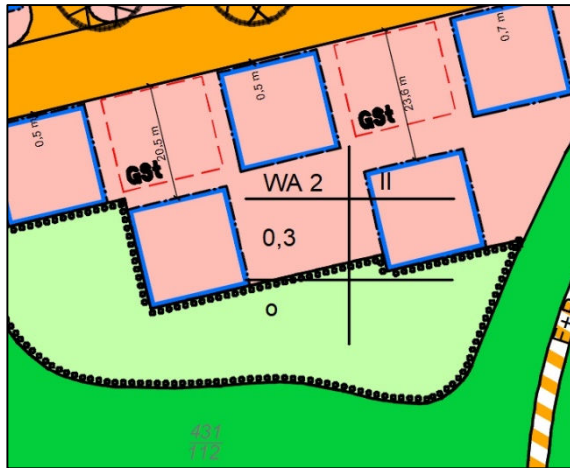


Abb. 8: Auszug aus der 3. Änderung – private Grünflächen im WA 2 (unmaßstäblich)

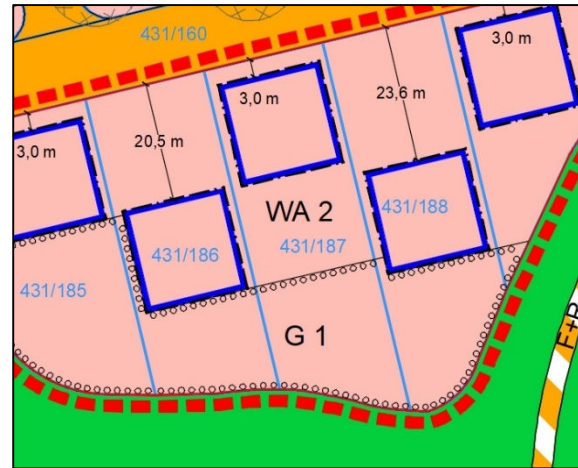


Abb. 9: Auszug aus der 5. Änderung – private Grünflächen im WA 2 (unmaßstäblich)

Mit den derzeitigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Stand 3. Änderung) ist eine wirtschaftliche Umsetzung der durch die Flächeneigentümer geplanten Vorhaben nicht möglich. Das liegt an der Beschränkung der GRZ auf 0,3 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit um 50% unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächen des allgemeinen Wohngebiets in den Bereichen des WA 1 und des WA 2, exklusive der festgesetzten privaten Grünflächen. Nach ausführlicher Betrachtung der bisherigen Historie des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass im Laufe der Jahre und Änderungen einige Umstände eingetreten sind, die nicht dem ursprünglichen Plankonzept und der angestrebten baulichen Dichte für das Baugebiet entsprechen und somit die aktuellen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht mehr der ursprünglichen Plankonzeption entsprechen.

Gemäß Planzeichnung zur 1. Änderung und Bilanzierung zum Ursprungsplan sind im Umfang von etwa 124.876 qm Flächen für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Festgesetzt ist eine GRZ von 0,3 unter Zulassung der Überschreitung um 50%. Für die Planung wird dabei in der Bilanzierung von einer Vollversiegelung von 47.158 qm und einem Grün-/Freiflächenanteil von 77.718 qm ausgegangen. Das entspricht einer GRZ von etwa 0,38. Hier ist zu vermuten, dass für den Überschreitungsteil der GRZ von 0,15 eine Teilversiegelung durch Erschließungsanlagen von 50% und somit eine zusätzliche Vollversiegelung von 0,08 angenommen wurde. Zu den Flächen des allgemeinen Wohngebiets zählen im Bereich des WA 1 auch Flächen mit einem Pflanzgebot und Nutzungseinschränkungen gemäß Maßnahme G 3. Innerhalb der Maßnahme G 3 soll je angefangene 200 qm ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden, zusätzliche Hecken/Büsche sind gewünscht. Nach der ursprünglichen Plankonzeption sollten hier für die Berechnung der GRZ gerade alle Flächen der potentiellen Baugrundstücke herangezogen werden. Selbst die inzwischen als Verkehrsflächen festgesetzten Wohnwege waren Bestandteil des WA. Die damit zugelassenen Vorhaben entsprechen etwa der Größe der festgesetzten Baufenster. Das ist auch deshalb schlüssig, weil die Ausformung der Baufenster eben gerade darauf schließen lässt, dass Baukörper in der Form und Größe der Baufenster entstehen sollen. Auf generalisierte Baufenster wurde scheinbar bewusst verzichtet.

Mit der 3. Änderung erfolgten 2019 bei der grundhaften Überarbeitung der Planung Anpassungen am Zuschnitt der Flächen im WA 1, zudem wurden die bisher über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellten Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Zudem wurden die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen und der Maßnahme G 3 aus dem WA herausgelöst und als private Grünfläche festgesetzt. Auf Grundlage der Verordnung zum TWSG erfolgte eine Reduktion auf die GRZ von 0,3 unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit. Für die Berechnung der GRZ sollten die Grünflächen aber offensichtlich weiterhin herangezogen

werden, was mit der textlichen Festsetzung 2.1 zum Ausdruck kommt: „Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend.“ Die Festsetzung zielt auf das Grundstück im grundbuchlichen Sinn, also auch auf die Grünflächen. In der Begründung ist explizit der Verweis auf das Grundstück im grundbuchlichen Sinn enthalten (Kap. 7.2) Faktisch erfolgte gemäß der Flächenbilanz in der Begründung eine Reduktion des WA im Umfang von etwa 15.000 qm, hauptsächlich zu Lasten der privaten Grünflächen (plus ca. 12.000 qm), die gemäß Kap 7.10 zur Sicherung des Grüncharakters festgesetzt wurden. In den im Kapitel 2 in der Begründung aufgezählten Änderungen taucht diese, in der heute absehbaren Folge wesentliche Änderung jedoch nicht auf. Eine ökologische Bilanzierung war nicht erforderlich, da die Änderungen insgesamt zu einer Minderung der Eingriffe führten. In der Flächenbilanz in der Begründung wird die graphisch ermittelte Zahl des WA ins Verhältnis zur festgelegten GRZ von 0,3 gesetzt, die so ermittelte überbaubare Grundstücksfläche ergibt hier fälschlicherweise einen viel zu niedrigen Wert, da gemäß der ursprünglichen Plankonzeption und der dieser zugrundeliegenden Bilanzierung sowie der textlichen Festsetzung zur Ermittlung der GRZ in der 3. Änderung die privaten Grünflächen hätten mit einbezogen werden müssen, um eine sinnvolle Ausnutzung der bewusst planerisch festgesetzten Baufenster weiterhin zu erreichen. Auch die Umwandlung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Verkehrsflächen (Wohnwege) wirkte sich negativ auf die zulässige überbaubare Grundstücksfläche aus, durften diese Flächen doch im Ursprungsplan mitgerechnet werden. Innerhalb der privaten Grünflächen sollen gemäß Pflanzgebot Gehölze gepflanzt werden, eine Mindestzahl wird nicht festgelegt.

Die Diskrepanz wird mit folgendem Berechnungsbeispiel verdeutlicht: Baugrundstücksfläche (WA+Grün): $3.945 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 = 1.183 \text{ qm}$, Baufenster: 1.472 qm . Eine erhebliche Diskrepanz ergibt sich nach Abzug der Grünflächen: $3.120 \text{ qm} \times \text{GRZ } 0,3 = 936 \text{ qm}$. Das entspricht nur noch knapp 2/3 der Baufenstergröße.

Nach aktuellem Stand ergibt sich nach Abstimmung mit dem LRA die Situation, dass bei der festgelegten GRZ und der alleinigen Bezugsgröße der Flächen des WA eine Bebauung inkl. Neben- und Erschließungsanlagen im Vergleich zur Ursprungsfassung des B-Plans nur im Umfang von etwa 60% zulässig ist. Zieht man von diesem Wert Wege und Nebenanlagen ab, ergibt sich für die obige Beispielrechnung eine Hauptanlage, die das festgesetzte Baufenster etwa zur Hälfte ausfüllt. Dies entspricht somit wesentlich nicht mehr der ursprünglichen Plankonzeption.

Im Sinne der ursprünglichen Plankonzeption, der zugrundeliegenden ökologischen Bilanzierung aus dem Ursprungsplan und der bewussten gewählten Ausformung der Baufenster sollen die privaten Grünflächen im Umfang von etwa 12.000 qm wieder dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeschlagen werden, die Pflanzbindung bleibt für diese Flächen erhalten. Damit wäre bei der aktuell anzuwendenden GRZ eine sinnvolle Ausnutzung der Baufenster möglich, wenn auch nicht vollständig im Umfang der Ursprungsfassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1999/2000. Für die Grünflächen wäre über die Pflanzbindung und eine neu einzuführende textliche Festsetzung mit Nutzungseinschränkung und angepasster Maßnahme (Wiedereinführung Mindestzahl der Gehölze, Ausschluss von Nebenanlagen) der Grüncharakter weiterhin gewahrt, auch wenn die Flächen im Plan nicht mehr grün dargestellt sind. Die ursprüngliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung würde weiterhin passen und das Gesamtvorhaben wäre weiterhin durch die Ursprungsbilanzierung gedeckt. Dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgend, erfolgt diese Anpassung auch für die Flächen im WA 2, da hier die gleiche Sachlage festzustellen ist. Mit dieser Änderung wäre der über die Zeit in den Plan gekommene Widerspruch aufgelöst, eine Umsetzung der Plankonzeption für die Flächen im WA 1 und im WA 2 wäre möglich. Für die Grünflächen ist durch die Anpassung der Grünmaßnahme (G1) ein qualitativer und quantitativer Gewinn festzustellen bzw. zu erreichen.

2. Auf dem Flurstück 431/185 wird die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche teilweise zurückgenommen.

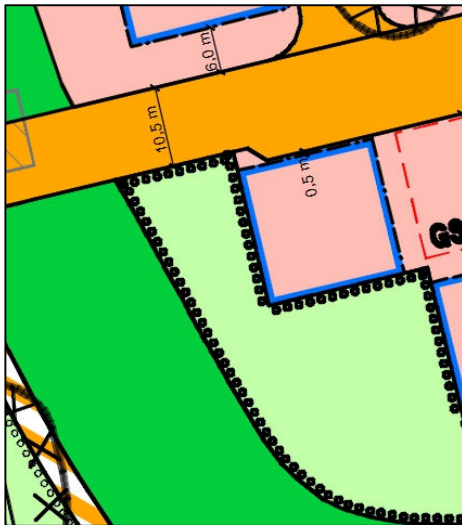


Abb. 10: Auszug aus der 3. Änderung – Pflanzgebot im WA 2 (unmaßstäblich)



Abb. 11: Auszug aus der 5. Änderung – Pflanzgebot im WA 2 (unmaßstäblich)

Im Vergleich zu den übrigen Grundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist der Anteil der bisher festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot auf dem gegenständlichen Flurstück unverhältnismäßig hoch. Mit der teilweisen Zurücknahme der in das allgemeine Wohngebiet einbezogenen Pflanzfläche wird dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgend, dass für die übrigen Flurstücke im WA 2 geltende Verhältnis zwischen der Fläche des allgemeinen Wohngebiets und der Pflanzfläche verbessert, um so eine angemessene Bebauung und Nutzung für diesen Bereich zu gewährleisten (z.B. Garage, Stellplätze).

3. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden die Größen und Zuschnitte der Baufenster vereinheitlicht.

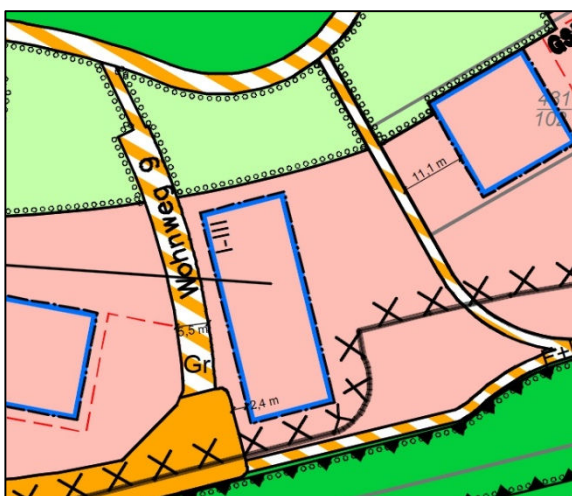


Abb. 12: Auszug aus der 3. Änderung – Baufenster im WA 1 (unmaßstäblich)

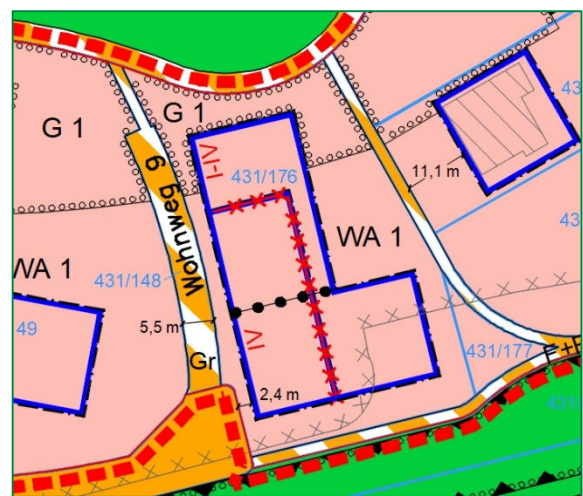


Abb. 13: Auszug aus der 5. Änderung – Baufenster im WA 1 (unmaßstäblich)

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen, zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen.

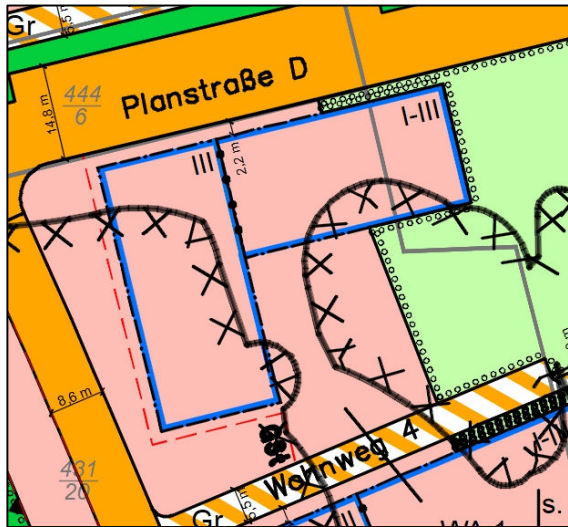


Abb. 14: Auszug aus der 3. Änderung – Vollgeschosse im WA 1 (unmaßstäblich)

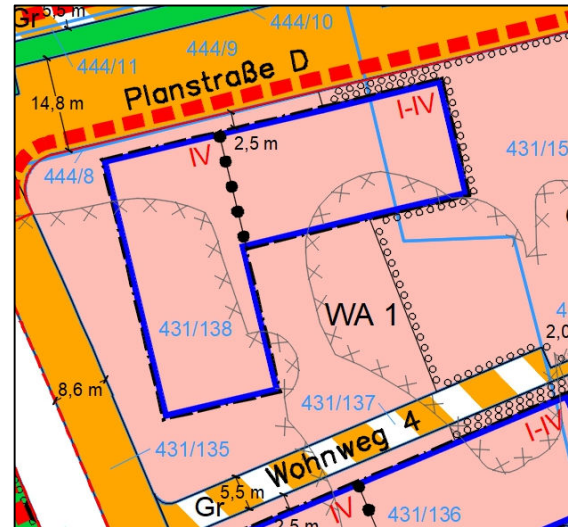


Abb. 15: Auszug aus der 5. Änderung – Vollgeschosse im WA 1 (unmaßstäblich)

Innerhalb des WA 1 wird zur besseren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen. Somit erhöht sich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von derzeit drei auf künftig vier Vollgeschosse. Gleichzeitig wird zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt, dass dieses zusätzliche Vollgeschoss nur auf maximal $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig ist (Staffelgeschoss). Zur Vermeidung einer unerwünschten Höhenentwicklung wird eine maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 147,5 Metern über Normalhöhennull (üNN) festgesetzt. Somit ist zukünftig unter Berücksichtigung der hergestellten Erschließung und des modellierten Geländes die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von etwa 14,50 m über Gelände möglich. Nach derzeitigem Planstand wäre grundsätzlich bei einer Ausführung als Satteldach zusätzlich zu den maximal drei zugelassenen Vollgeschossen mindestens ein Dachgeschoss zulässig, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt. Mit den geplanten Regelungen werden somit im Vergleich zur aktuellen Situation keine höheren Gebäude zugelassen, es erfolgt eine präzisierte Regelung zur Höhenentwicklung. Für die Errichtung von Anlagen der Haustechnik und technisch erforderlichen Anlagen auf dem Dach ist eine Überschreitung um maximal 2,50 Meter zugelassen, wobei diese Anlagen sich in einem Abstand von mindestens 2,50 von den Außenwandkanten befinden müssen. Damit wird eine weitgehende Einschränkung der Sichtbarkeit dieser Anlagen aus dem Straßenraum gewährleistet, die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung auf dem Dach mindert ggf. auftretende Konflikte, z.B. bzgl. Lärm und verbessert den visuellen Eindruck des Gebiets.

5. Die nördlich der Planstraße B (Marmorweg) festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsgaragen wird zukünftig als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Mit der Änderung erfolgt eine Vereinheitlichung der Stellplatzfestsetzung im gesamten Geltungsbereich. Die ursprünglich geplanten Garagenanlagen werden aktuell nicht mehr verfolgt, hier sollen alternative Lösungen, z.B. über die Errichtung von Etagenparkern oder Parkpaletten zur Umsetzung kommen, die eine platzsparendere und gestalterisch ansprechendere Umsetzung der erforderlichen Stellplätze für die angrenzenden Wohngebäude ermöglicht.



Abb. 16: Auszug aus der 3. Änderung – Stellplätze (unmaßstäblich)



Abb. 17: Auszug aus der 5. Änderung – Stellplätze (unmaßstäblich)

6. Anpassung der Baugrenzen für einen Teilbereich des bisherigen WA 4, Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses und Festsetzung als neues WA 5.

Für den östlichen Teil des WA 4 soll neben der Zulassung eines zusätzlichen Vollgeschosses und Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 144,0 Meter über Normalhöhennull (üNH) durch Anpassung der Baugrenzen eine freiere Entwicklung der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Im Zuge der Anpassungen erfolgt eine Festsetzung als neues WA 5, um eine klare Abgrenzung zu den Flächen des WA 4 zu erreichen. Die bisher festgesetzten Baugrenzen werden zu Gunsten eines unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festzusetzenden Baufensters für den gesamten Teilbereich angepasst, wobei der bisherige Abstand zu benachbarten Baugebieten beibehalten wird. Somit ist zukünftig unter Berücksichtigung der hergestellten Erschließung und des modellierten Geländes die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von etwa 11,00 m über Gelände möglich. Für die Errichtung von Anlagen der Haustechnik und technisch erforderlichen Anlagen auf dem Dach ist eine Überschreitung um maximal 2 Meter zugelassen, wobei diese Anlagen sich in einem Abstand von mindestens 2,50 von den Außenwandkanten befinden müssen. Damit wird eine weitgehende Einschränkung der Sichtbarkeit dieser Anlagen aus dem Straßenraum gewährleistet, die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung auf dem Dach mindert ggf. auftretende Konflikte, z.B. bzgl. Lärm und verbessert den visuellen Eindruck des Gebiets.



Abb. 18: Auszug aus der 3. Änderung – Baugrenze im WA 5 (unmaßstäblich)

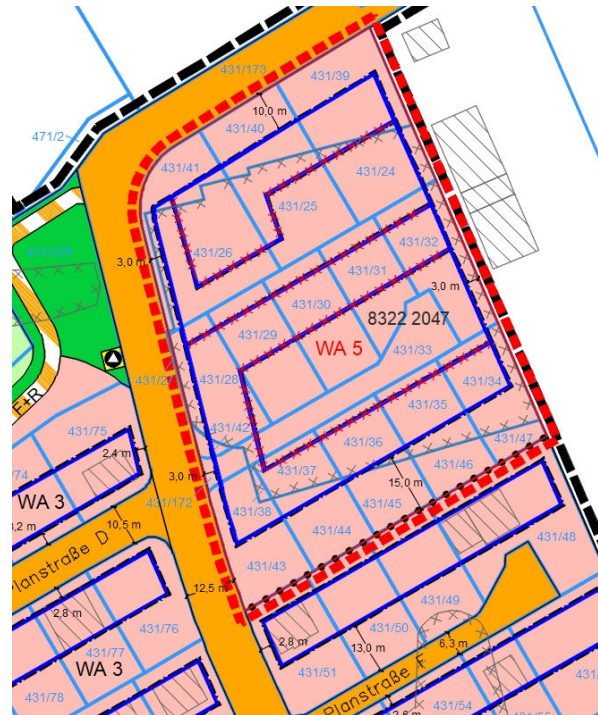


Abb. 19: Auszug aus der 5. Änderung – Baugrenze im WA 5 (unmaßstäblich)

7.2 Änderung textlicher Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen aus der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplans werden geändert:

Streichung
Änderung / Einfügung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 8 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

*Die entsprechend gekennzeichneten Baugebiete (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 **und WA 5**) werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Tankstellen und Gartenbaubetrieb sind unzulässig.

Die Einfügung ist erforderlich, da mit der Zulassung eines weiteren Vollgeschosses für einen Teilbereich des WA 4 eine klarstellende Abgrenzung der Baugebiete erforderlich ist. Der Bereich mit abweichender Vollgeschoss- und Höhenfestsetzung wird künftig als WA 5 festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 8 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Grundflächenzahl ist in den allgemeinen Wohngebieten gemäß Planeinschrieb mit 0,3 festgesetzt. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes *innerhalb des Baugebiets* maßgebend. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Die Festsetzung des Bezugs auf das Baugebiet bei der Berechnung der GRZ erfolgt klarstellend, da sich im Bereich des WA 1 auf dem Flurstück 431/169 und somit auf demselben Baugrundstück im grundbuchlichen Sinne sowohl eine Teilfläche des WA 1 als auch das SO Erholung befindet. Bei der Berechnung der zulässigen GRZ sollen für den Teil im WA 1 die Flächen des SO nicht mitgerechnet werden, Grundlage für die Berechnung für das WA 1 ist somit ausschließlich der Teil des allgemeinen Wohngebiets auf diesem Grundstück. Somit ist auf für das hier festgesetzte Baufenster eine Bebauung im gleichen Verhältnis möglich, wie in den anderen Teilen des WA 1. Die Bebaubarkeit innerhalb des SO Erholung ändert sich nicht.

2.2 Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist ein viertes Vollgeschoss und innerhalb des WA 5 ein drittes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, die maximal zulässige Grundfläche des Staffelgeschosses darf 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung erfolgt für das jeweils zusätzlich zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss eine flächenmäßige Einschränkung, um eine gestalterische Absetzung zu erreichen und eine erdrückende Wirkung durch die gestiegene Höhe der Gebäude zu vermindern.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO)

Die ~~Gebäudehöhe~~ *zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen* im Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung Freizeit und Erholung ist auf maximal ~~6,50 m~~ 140,0 m über Normalhöhennull begrenzt. *Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe im DHHN 2016.*

Mit der Festsetzung einer Maximalhöhe für die Bereiche des WA 1 und des neuen WA 5 als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt eine Vereinheitlichung dahingehend, dass die bisher bereits festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6,50 Meter im Sondergebiet Freizeit und Erholung nun ebenfalls als maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen erfolgt.

Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 ist auf maximal 147,5 Meter und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 auf maximal 144,0 Meter über Normalhöhennull begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Meeresspiegelhöhe im DHHN 2016.

Innerhalb des WA 1 und des WA 5 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen der Gebäudetechnik oder technisch erforderliche Anlagen um bis zu 2,50 Meter zulässig, soweit diese mindestens 2,50 Meter von den Außenwandkanten errichtet werden.

Mit der Zulassung eines weiteren Vollgeschosses im WA 1 und im WA 5 wird zur Vermeidung einer unerwünschten Höhenentwicklung und einer daraus möglicherweise resultierenden Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich jeweils eine maximal zulässige

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Diese beträgt für das WA 1 147,5 Meter, für das WA 5 144,0 Meter. Als Bezug wird die Meeresspiegelhöhe im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) gewählt, da somit eine einheitliche Höhenfestsetzung für alle Baufenster mit der Meeresspiegelhöhe als unterem Bezugspunkt existiert. Das anstehende Gelände ist mit einer Höhe von etwa 133,0 Metern über Meeresspiegelhöhe hergestellt, die anliegenden Straßenverkehrsflächen existieren ebenfalls. Diese weisen eine Höhe zwischen etwas mehr als 132,0 und 133,5 Metern auf. Die Festsetzung von einzelnen Höhenbezugspunkten ist nicht erforderlich. Somit können im Bereich des WA 1 Gebäude mit einer Höhe von etwa 14,50 Metern und im WA 5 mit einer Höhe von etwa 11,0 Metern entstehen. Damit ist einerseits sichergestellt, dass Gebäude mit ausreichenden Geschosshöhen errichtet werden können, andererseits wird einer unerwünschten Höhenentwicklung, verbunden mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, vorgebeugt.

Um die Errichtung von Gebäudetechnik (z.B. Wärmepumpen) auf den Gebäudedächern zu ermöglichen, ist eine entsprechende Überschreitung der zugelassenen Höhen möglich. Zur Einschränkung der Sichtbarkeit ist die Errichtung auf einen Bereich ab mindestens 2,50 Metern ab den Gebäudeaußenkanten beschränkt. Damit ist die Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Straßenraum weitgehend eingeschränkt, zudem werden durch die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung auf dem Dach ggf. auftretende Konflikte, z.B. durch Anlagenlärm vermieden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

7.2 ~~Innerhalb des WA 1~~ *Gemäß Planeinschrieb sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, zur Erschließung der nicht an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücke festgesetzt.*

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Klarstellung, da mit der 4. Änderung des Bebauungsplans zwischen WA 2 und WA 3 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Grundstückszufahrt festgesetzt wurde und sich somit auch solche Verkehrsflächen außerhalb des WA 1 befinden.

17. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

17.1 *Maßnahme G 1: Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen ist je angefangene 200 Quadratmeter Maßnahmenfläche ein Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. ~~Gemäß Planeinschrieb sind Einzelgehölze zu pflanzen.~~ Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätze, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie Wertstoffsammelplätze sind innerhalb der Maßnahmenflächen nicht zulässig.*

Mit der Einbeziehung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Flächen des allgemeinen Wohngebiets erfolgt die Festsetzung einer gestalterischen Maßnahme zur Bepflanzung dieser Flächen. Die Maßnahme war bis zur 3. Änderung Bestandteil des Bebauungsplans und wird nun wieder in die Planung aufgenommen. Somit wird eine ansprechende Gestaltung dieser Flächen, unter anderem auch zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht. Mit dem Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung wird eine Freihaltung dieser Flächen von diesen Nutzungen und somit der angestrebte Grüncharakter im Anschluss an die öffentlichen Grünflächen

gesichert. Listen mit geeigneten Gehölzen sind auf der Planzeichnung enthalten. Im Zuge der Beteiligung haben wurden weitere Ergänzungen vorgenommen (vgl. Kapitel 3.4).

17.2 Im Bereich des Lärm- und Immissionsschutzwalls ~~sowie den privaten Grünflächen im Wohngebiet~~ sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind einheimische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Da mit der Festsetzung 17.1 für die Bereiche mit Pflanzgebot innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eine eigene Festsetzung zur Freiflächengestaltung vorgenommen wird, erfolgt die Streichung dieser Bereiche in der Festsetzung 17.2.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

18. Stellplätze (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

18.1 Für jede Wohneinheit innerhalb des WA 1, des WA 2 und des WA 5 sind bei einer Wohnungsgröße von 3 Zimmern oder mehr je 2 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von weniger als drei Zimmern 1 Stellplatz auf dem dazugehörigen Grundstück oder im räumlichen Zusammenhang zu errichten.

Da es in Naunhof in neuen Wohngebieten häufig Probleme mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum gibt, die sowohl zu einem Problem für den fließenden Verkehr, als auch für Rettungsfahrzeuge und eine ordnungsgemäße Müllentsorgung führen, erfolgt vorliegend für die neu zu errichtenden Wohngebäude die Festsetzung einer Mindeststellplatzzahl auf der Ebene des Bebauungsplans. Es hat sich herausgestellt, dass auch bei Einhaltung der einschlägigen Richtzahlentabelle (1 bis 2 je Wohnung) für Sachsen die dann hergestellte Stellplatzzahl regelmäßig nicht ausreichend ist. So ist in Naunhof bereits für Wohnungen mit 3 Zimmern oder mehr regelmäßig ein Bestand von mindestens 2 PKW festzustellen, was mit einer pauschalen Mindestzahl von einem Stellplatz je Wohnung gemäß Richtzahlentabelle nicht ausreichend abgebildet ist. Die Hohe PKW-Zahl begründet sich vermutlich unter anderem mit einem hohen individuellen Mobilitätsbedarf der einzelnen Bewohner. Um für die geplanten Abschnitte innerhalb des Bebauungsplans gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die erforderliche Funktionalität der hergestellten Erschließungsanlagen sicherzustellen, erfolgt auf der Basis des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO die Festsetzung einer Mindestzahl für verschiedene Wohnungsgrößen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Umgestaltung Beton- und Kieswerk Naunhof“ mit Stand der 4. Änderung bleiben von den Änderungen unberührt.

8 Erschließung

Belange der Erschließung sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planänderung.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Die 5. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die laut Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse planerisch zu sichern, erfolgt mit der 5. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung zusätzlicher grünordnerischer Maßnahmen.

Auf der Planzeichnung werden zur besseren Information der potentiellen Bauherren zwei Gehölzlisten mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträucher nachrichtlich ergänzt. Diese sollen bei der Pflanzenwahl als Orientierung/Vorschlag dienen.

Tab. 3: Liste empfohlener Baumarten (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name	Wuchsordnung
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	1. Ordnung
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	2. Ordnung
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	1. Ordnung
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	1. Ordnung
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	1. Ordnung
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	2. Ordnung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	2. Ordnung
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	3. Ordnung
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>	(Großstrauch -4)
Silberweide	<i>Salix alba</i>	1. Ordnung
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	3. Ordnung
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	2. Ordnung
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	3. Ordnung
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>	3. Ordnung
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	1. Ordnung

Tab. 4: Liste empfohlener Straucharten (nach BMU 2011)

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus leavigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Steinbeere	<i>Rubus saxatilis</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
einheimische Wildrosenarten	<i>Rosa ssp.</i>

10 Artenschutz

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Änderungsbereich kann aufgrund des derzeitigen Zustands als Baufeld und des anhaltenden Baubetriebs ausgeschlossen werden.

Es gelten weiterhin die Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Stand der 4. Änderung.

11 Hinweise

Stromleitungen der Mitnetz Strom GmbH

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an den Versorger zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel. Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz-Platten/Folie einzubauen.

Fernmeldeanlagen der envia TEL GmbH

Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit der envia TEL GmbH zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, so weit keine anderen Regelungen zutreffend sind. Generell wird darum gebeten, die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsarbeiten entfallen. Der Erhalt der Anlagen ist vorrangig zu prüfen. Sollten Umverlegungen von Anlagen dennoch unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit dem Versorger zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme zu übergeben.

Leitungen der Mitnetz Gas GmbH

Um die gastechnische Versorgung im Wohngebiet sicherstellen zu können, ist der Neubau einer Netzverbindung inkl. Bahnquerung zwischen Kräuterweg/Am Bienengarten und dem WG Grünstadt erforderlich. Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ GAS geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche nicht freigehalten werden können, wird um Abstimmung zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen gebeten. Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

Schmutzwasserentsorgung

Mit der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse in weiteren Teilen des Plangebietes ist gemäß Stellungnahme des AZV Parthe auch von einer Erhöhung des Schmutzwasseranfalls auszugehen. Das gesamte Wohngebiet leitet das anfallende häusliche Schmutzwasser einer Pumpstation zu, die auf einen Schmutzwasseranfall entsprechend des Planungsstandes von 2019 dimensioniert wurde. Sofern es durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten zu einer wesentlichen Überschreitung des angenommenen Schmutzwasseranfalles kommen sollte, muss ggf. eine Aufrüstung der Pumpstation erfolgen. Die genaue Anzahl der zusätzlich geplanten Wohneinheiten ist dem AZV Parthe im weiteren Verfahren frühzeitig mitzuteilen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß Stellungnahme des AZV Parthe entwässert das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen in technische Anlagen, welche entsprechend dem Planungsstand von 2019 dimensioniert sind. Eine Erhöhung der angeschlossenen versiegelten Flächen würde zu einer Überlastung des Systems führen und wird deshalb vom AZV Parthe ausgeschlossen. Gegebenenfalls müssen die Grundstücke, welche für eine Mehrversiegelung vorgesehen sind, mit Retentionsanlagen ausgerüstet werden. Die erforderlichen Drosselmengen sind im weiteren Verfahren abzustimmen.

Büro Knoblich GmbH

Zscheplin, 07.10.2024

Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

BauGB (2023): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO (2023): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BBodSchV (2020): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ROG (2023): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

SächsBO (2024): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsLPIG (2022): Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

UVP-Gesetz (2023): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Planungen/Konzepte/Literatur/Internet

Landesentwicklungsplan Sachsen (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14.08.2013.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (2022): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2021): in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2021, Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

Rixner, F., R. Biedermann und S Steger (2014): Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. Köln, 2014.

RAPIS (2024): Raumplanungsinformationssystem der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter <https://rapis.sachsen.de>, letzter Aufruf am 15.01.2024.